LE POINT EN RECHERCHE

Novembre 2006 Série socio-économique 06-022

Incidences des Jeux Olympiques d'hiver de 2010 sur les marchés du logement de Vancouver et de la région Sea-To-Sky

INTRODUCTION

Les villes se servent de plus en plus de grandes manifestations, comme les Jeux Olympiques, pour élargir leurs perspectives économiques à court et à long terme et accroitre leur visibilité sur la scène internationale. Elles espèrent ainsi attirer des touristes, obtenir une couverture médiatique à l'échelle mondiale, stimuler rapidement le renouvellement de leurs infrastructures et favoriser la construction d'installations sportives et de loisirs.

Les retombées économiques de la tenue de très grandes manifestations ont fait l'objet de recherches approfondies, mais très peu d'études ont été réalisées concernant leurs répercussions sur les marchés de l'habitation des régions hôtes.

Les Jeux olympiques et paralympiques d'hiver de 2010 (les Jeux) auront lieu à Vancouver et à Whistler (Colombie-Britannique), mais les effets pourraient se faire sentir sur l'ensemble du secteur sud-ouest de la région métropolitaine de la province. La présente recherche a pour objet d'évaluer les retombées des Jeux d'hiver de 2010 sur la région et les marchés sous-régionaux. Les endroits qui ont fait l'objet de l'étude figurent sur la carte ci-contre.

MÉTHODOLOGIE

Les travaux de recherche comportaient trois volets :

- analyse documentaire;
- examen du marché de l'habitation;
- prévisions relatives à la population, au logement et à l'emploi dans la région concernée pour la période allant de 2001 à 2031.

L'analyse documentaire rend compte de l'expérience de diverses villes ayant accueilli des événements d'envergure tels que les Jeux Olympiques, et plus particulièrement des retombées sur leur conjoncture économique et leur marché de l'habitation. On fait en outre le lien entre ces expériences et les retombées éventuelles des Jeux d'hiver de 2010 sur l'économie et les marchés du logement dans les collectivités de la région hôte.

Figure 1 Secteur sud-ouest de la région métropolitaine

Le deuxième volet, l'examen du marché de l'habitation, comprend une série de rapports sur les marchés du logement de Vancouver et de la région « Sea-to-Sky », qui englobe les municipalités de Squamish, Whistler, Pemberton et Lillooet. En plus d'offrir des renseignements actuels et historiques sur la population et le secteur résidentiel, ces rapports présentent une discussion sur les composantes du logement hors marché et définissent les groupes démographiques susceptibles d'être touchés par la tenue des Jeux Olympiques.

Prenant appui sur les deux premiers volets, les prévisions fournissent des estimations concernant les incidences éventuelles des Jeux sur les marchés de l'habitation régionaux. Pour établir les prévisions, deux scénarios ont été envisagés : l'un avec la tenue des Jeux et l'autre sans

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Novembre 2006 Série socio-économique 06-022

Incidences des Jeux Olympiques d'hiver de 2010 sur les marchés du logement de Vancouver et de la région Sea-To-Sky

INTRODUCTION

Les villes se servent de plus en plus de grandes manifestations, comme les Jeux Olympiques, pour élargir leurs perspectives économiques à court et à long terme et accroître leur visibilité sur la scène internationale. Elles espèrent ainsi attirer des touristes, obtenir une couverture médiatique à l'échelle mondiale, stimuler rapidement le renouvellement de leurs infrastructures et favoriser la construction d'installations sportives et de loisirs.

Les retombées économiques de la tenue de très grandes manifestations ont fait l'objet de recherches approfondies, mais très peu d'études ont été réalisées concernant leurs répercussions sur les marchés de l'habitation des régions hôtes.

Les Jeux olympiques et paralympiques d'hiver de 2010 (les Jeux) auront lieu à Vancouver et à Whistler (Colombie-Britannique), mais les effets pourraient se faire sentir sur l'ensemble du secteur sud-ouest de la région métropolitaine de la province. La présente recherche a pour objet d'évaluer les retombées des Jeux d'hiver de 2010 sur la région et les marchés sous-régionaux. Les endroits qui ont fait l'objet de l'étude figurent sur la carte ci-contre.

MÉTHODOLOGIE

Les travaux de recherche comportaient trois volets :

- analyse documentaire;
- examen du marché de l'habitation;
- prévisions relatives à la population, au logement et à l'emploi dans la région concernée pour la période allant de 2001 à 2031.

L'analyse documentaire rend compte de l'expérience de diverses villes ayant accueilli des événements d'envergure tels que les Jeux Olympiques, et plus particulièrement des retombées sur leur conjoncture économique et leur marché de l'habitation. On fait en outre le lien entre ces expériences et les retombées éventuelles des Jeux d'hiver de 2010 sur l'économie et les marchés du logement dans les collectivités de la région hôte.

Figure 1 Secteur sud-ouest de la région métropolitaine

Le deuxième volet, l'examen du marché de l'habitation, comprend une série de rapports sur les marchés du logement de Vancouver et de la région « Sea-to-Sky », qui englobe les municipalités de Squamish, Whistler, Pemberton et Lillooet. En plus d'offrir des renseignements actuels et historiques sur la population et le secteur résidentiel, ces rapports présentent une discussion sur les composantes du logement hors marché et définissent les groupes démographiques susceptibles d'être touchés par la tenue des Jeux Olympiques.

Prenant appui sur les deux premiers volets, les prévisions fournissent des estimations concernant les incidences éventuelles des Jeux sur les marchés de l'habitation régionaux. Pour établir les prévisions, deux scénarios ont été envisagés : l'un avec la tenue des Jeux et l'autre sans

la tenue des Jeux. Ce dernier scénario a été élaboré en prolongeant dans le futur les tendances démographiques et économiques observées dans la région avant 2002. L'autre scénario se fonde sur des données fédérales et provinciales concernant les incidences éventuelles de la tenue des Jeux.

EXPÉRIENCE D'AUTRES VILLES-HÔTES

Les Olympiques sont généralement vues comme l'occasion tout indiquée pour mettre à exécution des projets immobiliers et des plans d'aménagement à long terme, créer des débouchés pour le tourisme et les investisseurs et aider les villes-hôtes à réaliser leurs objectifs économiques. L'expérience des villes-hôtes indique que la tenue des Olympiques a certes donné lieu à maintes *occasions* de développement et de changements. Dans ce contexte, les Jeux peuvent :

- Servir de catalyseur pour améliorer les infrastructures et réaliser des projets d'aménagement d'envergure.
- Stimuler le tourisme avant l'événement, de sorte que le niveau d'activité culmine pendant l'année des Jeux, puis demeure plus élevé que la moyenne au cours des années ultérieures.
- Créer des emplois à court terme pour la prestation des services et la préparation du grand événement, des activités qui se traduiront ultérieurement par un bilan migratoire positif pour la région hôte.
- Inciter les gens à visiter une ou plusieurs fois la région ou à venir y investir.
- Favoriser l'élaboration de nouveaux quartiers et la régénération urbaine.
- Fournir l'occasion de construire des logements abordables pour les résidents à faible revenu.

En revanche, les villes-hôtes émettent aussi un certain nombre de sérieuses *mises en garde et réserves*, dont les suivantes :

- Le défi d'équilibrer les attentes venant de l'extérieur (échelle internationale), tout en atteignant les objectifs fixés à l'échelle locale.
- Les utilisations spécialisées des installations créées pour les Jeux d'*hiver*.
- Le coût des infrastructures, comme le transport, l'hébergement touristique, les complexes pour athlètes et les centres de média. Bien que ces éléments constituent un legs considérable, ils peuvent aussi représenter un risque financier accru.
- Les changements à long terme observés dans le tourisme et le secteur de l'immobilier ne résultent pas entièrement de la tenue d'un grand événement, car d'autres facteurs interviennent, tels que la migration, l'emploi et les niveaux de revenu.
- Si le taux d'occupation des hôtels dépasse la moyenne durant la période menant à la tenue des Olympiques, ce secteur est souvent caractérisé par une offre excédentaire pendant quelque temps après l'événement.
- L'accroissement du nombre de nouveaux touristes et de touristes internationaux est fonction d'un programme de marketing dynamique.
- Le nombre de visiteurs venus pour les Jeux et les coûts connexes peuvent « gêner » les visiteurs réguliers. De plus, l'effet de substitution interne peut faire en sorte que l'événement attire des touristes au détriment d'autres centres de villégiature situés dans les régions avoisinantes.
- L'intensification de la demande de logements locatifs à court terme découle surtout du nombre de travailleurs qui participent à la préparation des Jeux plutôt que des spectateurs. La conversion de logements locatifs à prix modique peut entraîner le déplacement de locataires.

MARCHÉS DE L'HABITATION EN 2006

L'examen des marchés sous-régionaux fournit des données de base sur les logements du marché et hors marché, en plus de définir les paramètres des projections relatives aux répercussions des Jeux sur le secteur de l'habitation de la région hôte.

Marché de la vallée du Bas-Fraser

La vallée du Bas-Fraser — le Grand Vancouver et la vallée du Fraser — est de loin la zone la plus populeuse de la région et la plus importante sur le plan économique; en 2005, elle comptait plus de 2,4 millions d'habitants.

- Après avoir traversé une période de faible croissance à la fin des années 1990, le marché de l'habitation connaît une vive reprise depuis cinq ou six ans. Soutenus par la création d'emplois et le niveau élevé des dépenses à la consommation, les mises en chantier d'habitations, les ventes de logements et les prix ont enregistré de solides gains.
- La forte demande de logements locatifs a en outre maintenu les taux d'inoccupation à un bas niveau au cours des six dernières années.
- En ce qui concerne le segment des logements pour personnes à faible revenu, le parc d'habitations abordables destinées aux bénéficiaires d'une aide gouvernementale a diminué, et le nombre de sans-abri a augmenté.
- Un certain nombre d'installations sportives seront bâties dans la vallée du Bas-Fraser, notamment le Village olympique de False Creek, pouvant accueillir 2 800 athlètes et officiels. D'autres établissements existants seront agrandis ou rénovés.

Marché de la région Sea-to-Sky – Squamish

Située à mi-chemin entre Vancouver et Whistler, la collectivité de Squamish, qui compte 15 000 habitants, enregistre un niveau croissant d'activité immobilière et suscite de plus en plus d'intérêt depuis quelques années. Plusieurs facteurs sous-jacents expliquent le flot de nouveaux résidents et d'acheteurs d'habitations, entre autres le dynamisme de l'économie locale, les bas taux d'intérêt et la réfection de l'autoroute Sea-to-Sky — devancée par suite de l'annonce de la tenue des Jeux — qui a amélioré l'accès à la région.

- Le parc de logements de Squamish est à l'image de la population relativement jeune de la collectivité, c'est-à-dire que la plupart des habitations sont destinées à des accédants à la propriété. On prévoit toutefois d'importants changements dans ce secteur et une revitalisation du parc résidentiel, car 7 600 logements sont à divers stades du processus de demande et d'approbation.
- Aucune installation sportive ni aucun ensemble de logement pour athlètes ou autre genre d'infrastructures associées aux Jeux ne sont prévus pour Squamish.

Marché de la région Sea-to-Sky – Whistler

Hôte conjointe des Jeux Olympiques de 2010, la municipalité de Whistler compte 10 000 habitants permanents, mais sa population atteint plus de 30 000 pendant la saison hivernale, avec les visiteurs et les effectifs saisonniers.

- Les prix des biens immobiliers se sont stabilisés à Whistler, mais ils restent hors de portée pour bon nombre de résidents, si bien que beaucoup de ces derniers se tournent vers d'autres options, comme les logements réservés aux employés; certains choisissent aussi de faire la navette depuis les collectivités avoisinantes de Squamish et de Pemberton, où le prix des logements et les loyers sont moins chers. On estime qu'en 2004, 24 % de la population active de Whistler faisait la navette depuis d'autres centres de la région.
- Le parc de logements de Whistler se compose essentiellement de logements collectifs (de maisons en rangée et de duplex, entre autres). Les maisons individuelles représentent moins du tiers du parc résidentiel.
- La politique de gestion de la croissance de Whistler limite le nombre de logements pouvant être construits dans la municipalité, et le chiffre maximal est presque atteint. Ces contraintes et la demande d'habitations haut de gamme axées sur le mode de vie continuent d'influer sur l'offre et l'abordabilité des logements à Whistler.
- La municipalité diversifie ses activités en vue de devenir une destination touristique à longueur d'année, mais les conditions d'enneigement demeurent l'un des principaux moteurs de l'économie puisque le nombre de visites de skieurs et de nuitées passées dans les établissements d'hébergement en dépendent. Les indicateurs du tourisme, y compris les taux d'occupation, témoignent d'un repli du nombre de touristes au cours des dernières années.
- Le deuxième village des athlètes sera situé à Whistler et pourra accueillir 2 400 athlètes et officiels. Un certain nombre de nouvelles installations sportives sont aussi prévues dans ce centre de villégiature, et on procédera également à la rénovation d'établissements existants.

Marché de la région Sea-to-Sky – Pemberton

Située à 30 minutes au nord de Whistler, la collectivité de Pemberton compte 2 500 habitants, soit trois fois plus qu'en 1996. Bon nombre des nouveaux arrivants sont de jeunes familles et des particuliers qui occupent un emploi à Whistler, de sorte que la collectivité affiche un profil démographique jeune et un taux d'activité élevé.

Le marché de l'habitation de Pemberton est étroitement lié à ceux de Squamish et de Whistler. Si les coûts d'habitation élevés à Whistler ont eu certaines répercussions sur le marché de Pemberton, la collectivité doit maintenant concurrencer avec Squamish. Le rythme de la construction a quelque peu ralenti au cours des deux dernières années, car des projets d'aménagement ont été suspendus et peu de logements ont été ajoutés au parc d'habitations. Aucune installation olympique n'est prévue pour Pemberton.

Marché de la région Sea-to-Sky – Lillooet

Lillooet, une collectivité de 2 800 habitants, est située à 104 kilomètres au nord-est de Pemberton. Par le passé, son économie était tributaire des industries forestière et minière. Depuis le revirement de l'économie régionale, beaucoup de ménages ont quitté la région en vue de chercher un emploi ailleurs. De ce fait, on estime que la population de Lillooet a diminué de 2,5 % entre 2001 et 2005.

Le parc de logements existants de Lillooet se compose essentiellement d'habitations avec entrée privée, dont le cinquième est constitué de maisons mobiles. Au cours des cinq dernières années, quatre unités y ont été ajoutées en moyenne par année, et l'activité s'est accrue sur les terres de réserve des Premières nations. Il semblerait que la région suscite maintenant l'intérêt des retraités et des acheteurs provenant de la vallée du Bas-Fraser qui cherchent un certain mode de vie. La réfection prévue des routes principales améliorera l'accès à la région, mais aucune installation olympique ne sera située à Lillooet.

INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LE SECTEUR DE L'HABITATION

L'évaluation des répercussions des Jeux sur les marchés de l'habitation s'appuie sur des prévisions relatives au secteur du logement et aux facteurs sous-jacents qui influent sur l'emploi, l'offre de main-d'oeuvre, la migration et la population. Deux scénarios ont été envisagés à cet effet, l'un fondé sur les projections des retombées économiques de la tenue des Jeux et l'autre, sur l'évolution projetée de la conjoncture économique sans la tenue des Jeux. Comme l'exige une analyse des répercussions, la recherche était axée sur les *écarts* entre les résultats des deux scénarios, de sorte que certains facteurs communs aux deux scénarios et utilisés pour définir le contexte ont été exclus de l'analyse.

ASPECTS ÉCONOMIQUES

L'analyse des répercussions s'appuie sur les écarts projetés dans le produit intérieur brut (PIB) provincial. Selon le scénario supposant la tenue des Jeux, l'économie provinciale, mesurée par le PIB réel, croîtra à un rythme annuel moyen de 2,0 % pendant la période visée par les prévisions, comparativement à 1,8 % si les Jeux n'avaient pas lieu. On estime que le PIB réel total de la province s'élèvera à 228,1 milliards de dollars en 2031 si les Jeux ont lieu; il ne serait supérieur que de 4,8 % à ce qu'il serait sans les Jeux (217,6 milliards de dollars).

Pour ce qui concerne l'emploi, les Jeux devraient entraîner la création de 92 000 postes de plus dans le secteur sud-ouest de la région métropolitaine d'ici 2031; ce chiffre, qui représente une hausse de 74 % par rapport au nombre de postes créés en 2001, est de 4,6 % supérieur à celui que prévoit le scénario sans Jeux Olympiques.

L'expansion de la demande de travailleurs se répercuterait sur l'immigration, de sorte que la population active se chiffrerait à 2,18 millions de personnes en 2031 dans le secteur sud-ouest de la région métropolitaine. Ce chiffre serait inférieur de 4,5 % si les Jeux n'avaient pas lieu.

En 2010, la région compterait ainsi 2,73 millions d'habitants selon le scénario supposant la tenue des Jeux, contre 2,67 millions si les Jeux n'avaient pas lieu (un écart de 2,2 %). D'ici 2031, cet écart serait de 4,0 % (3,76 millions de résidents contre 3,60 millions).

Sur la période de trente ans, les écarts entre les prévisions relatives à l'emploi, à la population active et à la croissance démographique dans les deux scénarios sont relativement minces, ce qui témoigne du fait que les Jeux d'hiver n'ont jamais par le passé été attribués à une région aussi populeuse.

INCIDENCES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les répercussions sur les marchés de l'habitation de la région seront fonction des mesures prises pour faire face à la croissance démographique prévue dans le scénario de la tenue des Jeux. Selon ce dernier, le secteur sud-ouest de la région métropolitaine comptera 1,58 million de ménages (logements occupés) en 2031, soit 4 % de plus que les 1,52 million prévus dans le scénario opposé[1].

Dans ce secteur, pendant la période allant de 2001 à 2031, 26 959 maisons individuelles de plus seront occupées grâce aux Jeux. Le segment des jumelés avec entrée privée comptera 146 193 unités occupées supplémentaires sans les Jeux; ce nombre augmentera de 13 619 si les Olympiques ont lieu. Avec la tenue des Jeux, 20 523 appartements de plus seraient occupés que les 229 356 prévus si les Jeux n'avaient pas lieu.

Étant donné la taille de l'économie et de la population de la région, les retombées des Jeux seront relativement modestes tant sur l'ensemble du territoire que sur la vallée du Bas-Fraser. En fait, les incidences les plus considérables se feront sentir dans le district régional beaucoup moins grand de Squamish-Lillooet.

[1] À noter que les chiffres concernant le nombre de logements occupés ont été arrondis dans le présent résumé, contrairement à ceux qui figurent dans le rapport technique.

Vallée du Bas-Fraser

Avec une population de 3,68 millions d'habitants prévue en 2031, la vallée du Bas-Fraser, qui englobe les districts régionaux du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser, connaîtrait une croissance de 58 % pendant la période de prévisions, selon le scénario supposant la tenue des Jeux. Elle compterait ainsi 145 200 habitants de plus (4,0 %) que dans le scénario inverse.

Avec la tenue des Jeux, les besoins en logements passent de 881 000 unités, en 2001, à 1 549 200, en 2031, une hausse de 76 % (ou de 668 100 habitations). Le nombre total de logements occupés serait ainsi supérieur de 3,9 % (58 200 unités) à celui qui est prévu dans le scénario de non-tenue des Jeux. Pendant la même période, la vallée du Bas-Fraser verrait son parc de logements occupés croître de 266 400 maisons individuelles, 154 400 jumelés avec entrée privée et 247 300 appartements grâce aux Jeux. Dans chaque catégorie d'habitations, on constate un écart d'environ 4 % entre le nombre de logements occupés prévus dans les deux scénarios.

Dans chacun des scénarios, le rythme de croissance de la construction résidentielle amorcé en 2001 dans la vallée du Bas-Fraser se poursuit. De 20 300 en 2005, le nombre de logements commencés passerait à 28 000 en 2006, puis à 28 500 en 2007 selon le scénario qui prévoit la tenue des Jeux. Ces logements pourraient être occupés pendant la période précédant les Olympiques. Toujours selon le même scénario, le nombre de mises en chantier d'habitations se maintiendrait autour de 25 000 pendant la période allant de 2008 à 2016; il reculerait légèrement pour descendre à une moyenne annuelle de 23 000 entre 2017 et 2026, puis à 20 000 au terme de la période de prévisions.

Avec la tenue des Jeux, le nombre annuel moyen de mises en chantier d'habitations serait ainsi supérieur de 9,3 % à celui prévu dans le scénario sans Jeux. Selon ce dernier, le nombre annuel de mises en chantier d'habitations passerait d'environ 23 000, durant les années 2006 à 2010, à moins de 20 000, pendant la dernière décennie de la période de prévisions.

Les Jeux exerceront également une influence sur les facteurs suivants : demande de logements selon le mode d'occupation; roulement sur le marché locatif et le marché des habitations pour propriétaire-occupant; prix; inscriptions; loyers et taux d'inoccupation. On prévoit que l'accueil des Olympiques entraînera les changements suivants, en regard de la conjoncture prévue sans les Jeux :

- Une demande supérieure de 3,9 % dans le segment des logements avec entrée privée de type propriétaire-occupant et de 3,6 % dans celui des appartements pour propriétaire-occupant.
- Une demande de 4,2 % plus élevée dans la catégorie des logements locatifs avec entrée privée et de 3,9 % supérieure dans celle des appartements locatifs.
- Un rythme de roulement de 4,3 % plus important des propriétaires-occupants dans le segment des logements avec entrée privée et de 3,9 % supérieur dans celui des appartements.
- Un nombre d'inscriptions S.I.A.® (Service inter-agences®) supérieur de 4,3 % dans la catégorie des maisons individuelles et de 4,0 % plus élevé dans celle des logements collectifs.
- Des prix réels de 3,0 % plus élevés en moyenne sur le marché du neuf.
- Un rythme de roulement des locataires supérieur de 4,2 % du côté des logements avec entrée privée et de 4,0 % plus élevé de celui des appartements.
- Un taux d'inoccupation des logements locatifs inférieur de 0,25 point de pourcentage.
- La poursuite de l'ascension des loyers au même rythme que l'inflation.

Le graphique ci-dessous illustre les répercussions relatives et absolues prévues sur divers éléments du marché de la vallée du Bas-Fraser en 2016, année qui marquera vraisemblement la fin des retombées économiques liées directement aux Jeux.

Région de Sea-to-Sky

Selon le scénario concernant la tenue des Jeux, la population de la région Sea-to-Sky (le district régional de Squamish-Lillooet) passera de 34 600 en 2001 à 75 000 en 2031, ce qui représente une hausse de 40 400 habitants, soit de 117 %. Le nombre d'habitants prévu en 2031 avec la tenue des Jeux serait ainsi de 11 % plus élevé que si l'événement n'avait pas lieu.

Les retombées économiques et démographiques des Jeux entraîneraient une demande de 18 700 logements neufs, de sorte que le nombre total d'habitations occupées passerait de 13 000 en 2001 à 31 800 en 2031. Pendant la même période, le nombre de maisons individuelles, de jumelés avec entrée privée et d'appartements serait respectivement de 10 700, de 5 400 et de 2 600 plus élevé. Ainsi, la région Sea-to-Sky compterait 19 % plus de logements occupés au terme de la période de prévisions avec la tenue des Jeux, comparativement au chiffre prévu dans le scénario inverse.

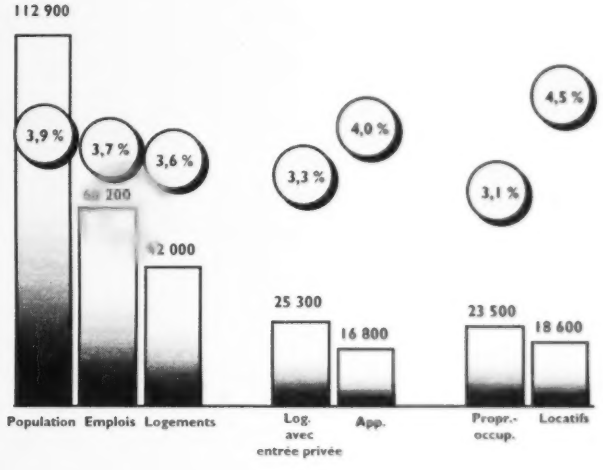

Figure 2 Incidences des Jeux, vallée du Bas-Fraser, 2016 — Différences entre les deux scénarios à l'étude

Dans le même contexte, le nombre de mises en chantier de logements avec entrée privée augmenterait de 26 % par suite de l'ajout de 126 unités de ce genre annuellement durant la période allant de 2001 à 2031. Par ailleurs, le nombre d'appartements commencés serait de 24 % supérieur avec la tenue des Jeux, car 30 logements de ce genre seraient mis en chantier en moyenne chaque année.

D'ici 2031, on prévoit que l'accueil des Olympiques entraînera ce qui suit dans la région de Sea-to-Sky, par rapport au scénario de non-tenue des Jeux.

- Une demande supérieure de 17 % dans la catégorie des logements avec entrée privée de type propriétaire-occupant et de 14 % plus élevée dans le segment des appartements pour propriétaire-occupant.
- Un rythme de roulement des propriétaires-occupants supérieur de 10,8 % dans le segment des logements avec entrée privée et de 9,8 % du côté des appartements.
- Une demande de 27 % supérieure dans la catégorie des logements locatifs avec entrée privée et de 19 % plus élevée dans le cas des appartements locatifs.
- Un rythme de roulement de 10,9 % plus élevé dans le segment des logements locatifs avec entrée privée et de 10,3 % supérieur dans celui des appartements.

Dans la région de Sea-to-Sky, les Jeux devraient en outre entraîner une croissance démographique supérieure de 11 % dans la municipalité de Squamish et les collectivités avoisinantes, de 13 % dans la collectivité Whistler-Pemberton et de 3,4 % à Lillooet et les collectivités avoisinantes, par rapport aux augmentations prévues dans le scénario sans Jeux.

Le graphique ci-après illustre les répercussions relatives et absolues prévues sur divers éléments du marché de la région Sea-to-Sky en 2016.

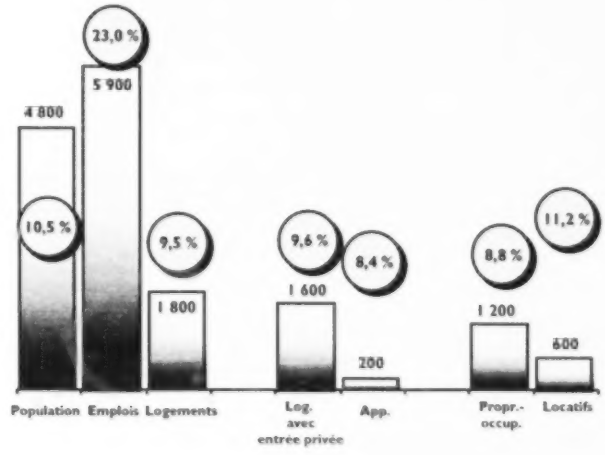

Figure 3 Incidences des Jeux, région Sea-to-Sky, 2016 — Différences entre les deux scénarios à l'étude

CONSIDÉRATIONS STRATÉGIQUES

La présente recherche est axée sur les incidences des Jeux sur le marché du logement d'initiative privée, mais les retombées sur le secteur commercial de l'hébergement des touristes, soit les hôtels, motels et chambres-d'hôtes, notamment, méritent aussi d'être étudiées, car elles pourraient avoir des répercussions sur le marché résidentiel.

L'évaluation de la capacité du secteur commercial de l'hébergement s'inspire du nombre estimatif de visiteurs attendus aux Jeux. Puisque ces estimations varient, les résultats de l'analyse indiquent que le secteur des établissements d'hébergement pourrait afficher une offre légèrement excédentaire ou déficitaire de chambres, une situation susceptible d'influer sur le marché locatif. L'ampleur de ces répercussions sera largement fonction du nombre de visiteurs aux Jeux et du succès des programmes mis en place pour les accueillir pendant l'événement.

La présente analyse se fonde sur l'information obtenue à la fin de juin 2006. À mesure que d'autres données sur les coûts réels et les revenus deviendront disponibles au cours des prochains mois et des prochaines années, il sera possible de remplacer les prévisions et de fournir une mesure des retombées réelles de Jeux. À cet égard et dans le contexte global des incidences des Jeux sur les marchés régionaux de l'habitation, il sera important de suivre régulièrement l'évolution de la situation et d'en faire rapport pendant la période précédant les Jeux. On pourra ainsi réduire les incertitudes éventuelles concernant les occasions et les défis associés à l'accueil des Jeux Olympiques et contribuer à l'évaluation des incidences prévues au terme de l'événement. Il importe de faire un suivi régulier pendant et après les Jeux, afin de mesurer la valeur des investissements et de l'héritage des Olympiques et d'aider d'autres villes-hôtes à prendre appui sur nos succès.

Cette évaluation des répercussions s'inspire d'une comparaison de divers éléments économiques et démographiques d'un scénario prévoyant la tenue des Jeux avec les éléments d'un deuxième scénario fondé sur l'évolution des tendances sans la tenue des Jeux. Certes, le scénario visant la tenue des Jeux pourrait être comparé à d'autres. La présente recherche a pour objet de fournir des renseignements de base à ceux qui souhaitent faire de telles comparaisons empiriques.

Directrice de projet : Carol Frketich
Économiste régional et directrice intérimaire

Consultants pour le projet de recherche :
Urban Futures, City Spaces

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2006, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 02-11-06

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65294